

KIILI ALEVIS SUUR-PINDLE JA VÄIKE-PINDLE DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneering (DP0349).

Asukoht:

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alev.

Planeeringuala suurus on 115959 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	<i>MÜ nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Suur-Pindle	30501:001:0432	79563 m ²	Maatulundusmaa 100%
2	Väike-Pindle	30501:001:0433	31724 m ²	Maatulundusmaa 100%
3	Pindle tee	30501:001:0377	12063 m ²	Transpordimaa 100%

Kehtivad planeeringud ja load

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu eesmärk

3. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Suur-Pindle (30501:001:0432) ja Väike-Pindle (30501:001:0433) kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga moodustatakse alale 14 paariselamu (min suurus 3000 m²), 16 üksikelamu krunt (min suurus 2000 m²) ja 1 ühiskondlike ehitiste krunt (min suurus 11000 m²) ning 3 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind on kuni 400 m². Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind on kuni 300 m². Ühiskondlike ehitiste krundile antakse ehitusõigus kuue hoone ehitamiseks (hoonete korruselisus kuni 2, kõrgus kuni 9,0 m, kokku ehitisealune pind kuni 2500 m²). Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavatelt. Elamukvartalite siseselt on planeeritud üks transpordimaa krunt. Teised transpordimaa krundid on ette nähtud Pindle tee laienduseks ja 11157 Sausti-Kiili tee kergliiklustee tarbeks. Transpordimaa laiuseks on planeerida vähemalt 16 meetrit (Pindle tee kinnistu laius vähemalt 22,0 m), kuhu planeerida kõik tehnovõrgud, asfaltkattega sõidutee (teekatte laius vähemalt 5,0 m) ja asfaltkattega kõnnitee (teekatte laius vähemalt 2,0 m). Planeeringu elluviimise käigus tuleb laiendada ja asfalteerida ka Pindle tee kuni Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringu alani (DP0201, teekatte laiuseks min 6,0 m) koos kergliiklusteega (teekatte laius vähemalt 3,0 m). Pindle tee laienduse eesmärk on tagada Pindle tee terviklikkus kogu Pindle tee ulatuses.

Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. Planeeringu ajakava

Planeerimisseaduse § 139 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Seega peab juba planeeringu algatamisel arvestama sellega, et planeerimismenetluse jaoks vajalike toimingute tegemine toimuks kindla kava alusel.

Toiming	Ajaskaala		
	I aasta	II aasta	III aasta
Detailplaneeringu algatamine	x		
Detailplaneeringu lahenduse koostamine	x	x	
Detailplaneeringu kooskõlastamine		x	x
Detailplaneeringu vastuvõtmine			x
Detailplaneeringu avalikustamine			x
Detailplaneeringu heakskiitmine			x
Detailplaneeringu kehtestamine			x

5. Lähteseisukohtade koostamise alused

- 5.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- 5.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- 5.3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 5.4. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- 5.5. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26);
- 5.6. Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1);
- 5.7. muud standardid, määrused ja seadused;
- 5.8. piirkonna tehnovõrkude skeemid;
- 5.9. maaparandus- ja kuivendusprojektid;
- 5.10. tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused;
- 5.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta;
- 5.12. detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala digitaalne mõõdistamine M 1:500. Joonisele kanda kõrghaljastus, insenervõrgud, teed ja hooned min. 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire;
- 5.13. geoloogiline alusmaterjal: geoloogilisi uurimisi tehtud ei ole.

6. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

- 6.1. Detailplaneeringu koostamisel järgida Kiili valla üldplaneeringut;
- 6.2. detailplaneeringuga lahendada või määrata:
 - 6.2.1. maa-ala kruntideks jagamine ja moodustatavatele kruntidele koha-aadresside ettepanekute tegemine;

- 6.2.2. määrata krundi ehitusõigus vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil, hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus);
- 6.2.3. seada ehitistele olulisemad arhitektuurinõuded;
- 6.2.4. määrata hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundile ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
- 6.2.5. planeeringuga lahendada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt planeeritavale krundile;
- 6.2.6. määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- 6.2.7. määrata keskkonnakaitse abinõud;
- 6.2.8. määrata kujad;
- 6.2.9. näidata tehnovõrkude ja rajatiste asukohad;
- 6.2.10. näidata sademevee ärajuhtimine;
- 6.2.11. maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks tagatud vee liikumine läbi teetammi;**
- 6.2.12. määrata servituutide vajadus;
- 6.2.13. määrata planeeringualal muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus;
- 6.2.14. seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

7. Insenerivõrgud ja teed

- 7.1. Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teada olevaid maa-aluseid trasse. Detailplaneeringus määrata maa-aluste kommunikatsioonide asukohad ja väljaehitamise põhimõtted:
 - 7.1.1. veevarustus: lahendada vastavalt olemasolevatele tingimustele;
 - 7.1.2. kanalisatsioonivarustus: lahendada vastavalt olemasolevatele tingimustele;
 - 7.1.3. sademevesi: anda sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 7.1.4. tuletõrjevesi: anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
 - 7.1.5. elektrivarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
 - 7.1.6. sidevarustus: lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
 - 7.1.7. küte: lahendada vastavalt lokaalselt ning keskkonnasäästlikele tingimustele;
 - 7.1.8. teed ja tänavad: juurdepääs planeeringualale olemasolev – Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavalt. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata teedeehituse ala spetsialist;
 - 7.1.9. drenaaž ja maaparandus: lahendada vastavalt tingimustele, detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist.

8. Planeeringu seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.

9. Arvamuste küsimine

- 9.1. Planeering kooskõlastada (planeerimisseadus § 133 lg 1):
 - 9.1.1. Põhja päästkeskusega,
 - 9.1.2. Transpordiametiga,
 - 9.1.3. Põllumajandus- ja Toiduametiga.
- 9.2. Planeeringu kohta küsida arvamust (planeerimisseadus § 133 lg 1):
 - 9.2.1. planeeringust huvitatud isikult;
 - 9.2.2. OÜ-lt Elektrilevi;
 - 9.2.3. vajadusel sideteenuse pakkujalt;
 - 9.2.4. vajadusel teistelt puudutatud isikutelt.

Seletuskirja lisada koondtabel allkirjastatuna planeeringu koostaja poolt, mis vormistada vastavalt Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1) lisale nr 3.

10. Detailplaneeringu koosseis

10.1. Detailplaneeringu koosseisus esitada (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded):

10.1.1. tekstiosa:

- tiitelleht;
- sisukord;
- täpsustatud ajaskaala (detailplaneeringu elluviimise etapilisus);
- seletuskiri (seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused).

10.1.2. Joonised:

- situatsiooniskeem;
- tugiplaan;
- planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs;
- põhijoonis;
- tehnovõrkude joonis;
- vertikaalplaneeringu põhimõtteline lahendus;

10.1.3. detailplaneeringu lisad (vastavalt planeerimisseadusele § 3 lg 4).

11. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering palume esitada vallale paberkandjal ning digitaalselt vastavalt vormistamise nõuetele § 20 ja §21.

11.1. Detailplaneeringu kaust sisaldab:

- Seletuskiri
- Joonised
- Tehnilised tingimused
- Kooskõlastused

11.2. Lisade kaust sisaldab:

- Menetlusedokumentid
- Koostatud uuringud

11.3. Elektroonilised dokumendid esitatakse (digitaalselt allkirjastatud planeeringu koostaja ja huvitatud isiku poolt) järgmistes failivormingutes: tekstiosa *.odt, *.doc, *.docx või *.rtf failina ja selle tuletis *.pdf failina; joonised *.dwg failina, koordineeritult L-EST süsteemis ja selle tuletis *.pdf failina.

Failide nimekuju näide: *Pindle_dp_seletuskiri_10_01_21.pdf*

11.3.1. Tiitellehed eraldi failidena.

11.3.2. Digitaalsed kaustad:

1. Seletuskiri. Alamkaustad doc ja pdf.
2. Joonised. Alamkaustad dwg ja pdf.
3. Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud
4. Kooskõlastused
5. Menetlusedokumentid

12. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering esitada allkirjastatult Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks pärast arvamuste küsimist paberkandjal 1 (ühes) eksemplaris (originaal) A4 formaadis ning digitaalselt 1 (ühes) eksemplaris dwg ja pdf formaadis.

13. Detailplaneeringu koostamise korraldamine

- 13.1. detailplaneeringu koostamise korraldab Kiili Vallavalitsus;
- 13.2. arvamused taotleb detailplaneeringule planeeringu koostaja;
- 13.3. detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja avalikustamise (vajadusel ka avaliku arutelu) ning kehtestamise korraldab Kiili Vallavalitsus.

14. Lähteseisukohtade kehtivus

- 14.1. Käesolevad lähteseisukohad kehtivad 3 aasta.
- 14.2. Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Kiili Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Kiili Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt